SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3262081 - SC (2026/0188653-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ANA MARIA PILATTI TONETTA
ADVOGADOS	:	JOAO CARLOS DALMAGRO JUNIOR - SC019752
		GUILHERME NARDI NETO - SC035635
		JEAN CARLOS CARLESSO - SC033732
		GUILHERME CARLESSO - SC043906
AGRAVANTE	:	NELSON TONETTA
ADVOGADOS	:	JOAO CARLOS DALMAGRO JUNIOR - SC019752
		GUILHERME NARDI NETO - SC035635
		JEAN CARLOS CARLESSO - SC033732
		GUILHERME CARLESSO - SC043906
		DANIELA FONTANIVA - SC060367
		JOAO CARLOS DALMAGRO JUNIOR - DF078995
AGRAVADO	:	KARINE PERIN BALDO
AGRAVADO	:	LUIS FERNANDO HOLZ
AGRAVADO	:	MAICON JUNIOR BALDO
ADVOGADOS	:	SIMONE APARECIDA LORENCINI - SC020379
		LUANA MARA BRUN - SC050542
		AMANDA SPIRONELLO BOHNENBERGER - SC062101

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO AGRÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PREEMPÇÃO CUMULADA COM ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. JULGAMENTO ANTECIPADO. SUFICIÊNCIA DA PROVA REGISTRAL. SÚMULA 7/STJ. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. DESFAZIMENTO PRÉVIO DA ALIENAÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O julgamento antecipado é regular quando a questão é de direito e a prova documental, nomeadamente a matrícula e a cadeia registal, é suficiente para o deslinde da causa. A pretensão de reabrir a instrução

Documento eletrônico VDA59864063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/09/2026 11:53:00
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 9be136e3-1a7e-4b21-98c8-cbdab056a4d3

e reavaliar a suficiência da prova exige reexame do conjunto probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

2. O direito de preferência do arrendatário pressupõe alienação válida a terceiro. Se, ao tempo do ajuizamento, o imóvel já havia retornado ao patrimônio do proprietário, inexiste terceiro adquirente a ser substituído por adjudicação, configurando ausência de interesse processual.

3. Agravo conhecido para não conhecer o recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59864063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/09/2026 11:53:00
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 9be136e3-1a7e-4b21-98c8-cbdab056a4d3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3262081 - SC (2026/0188653-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ANA MARIA PILATTI TONETTA
ADVOGADOS	:	JOAO CARLOS DALMAGRO JUNIOR - SC019752
		GUILHERME NARDI NETO - SC035635
		JEAN CARLOS CARLESSO - SC033732
		GUILHERME CARLESSO - SC043906
AGRAVANTE	:	NELSON TONETTA
ADVOGADOS	:	JOAO CARLOS DALMAGRO JUNIOR - SC019752
		GUILHERME NARDI NETO - SC035635
		JEAN CARLOS CARLESSO - SC033732
		GUILHERME CARLESSO - SC043906
		DANIELA FONTANIVA - SC060367
		JOAO CARLOS DALMAGRO JUNIOR - DF078995
AGRAVADO	:	KARINE PERIN BALDO
AGRAVADO	:	LUIS FERNANDO HOLZ
AGRAVADO	:	MAICON JUNIOR BALDO
ADVOGADOS	:	SIMONE APARECIDA LORENCINI - SC020379
		LUANA MARA BRUN - SC050542
		AMANDA SPIRONELLO BOHNENBERGER - SC062101

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO AGRÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PREEMPÇÃO CUMULADA COM ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. JULGAMENTO ANTECIPADO. SUFICIÊNCIA DA PROVA REGISTRAL. SÚMULA 7/STJ. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. DESFAZIMENTO PRÉVIO DA ALIENAÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O julgamento antecipado é regular quando a questão é de direito e a prova documental, nomeadamente a matrícula e a cadeia registal, é suficiente para o deslinde da causa. A pretensão de reabrir a instrução

Documento eletrônico VDA59376576 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:25
Código de Controle do Documento: 719aa906-8955-48f0-a674-706488a0e69f

e reavaliar a suficiência da prova exige reexame do conjunto probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

2. O direito de preferência do arrendatário pressupõe alienação válida a terceiro. Se, ao tempo do ajuizamento, o imóvel já havia retornado ao patrimônio do proprietário, inexiste terceiro adquirente a ser substituído por adjudicação, configurando ausência de interesse processual.

3. Agravo conhecido para não conhecer o recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ANA MARIA PILATTI TONETTA e NELSON TONETTA (ANA MARIA e NELSON), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PREEMPÇÃO C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL (ART. 485, INCISO VI, CPC). RECURSO DOS AUTORES. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. ALEGADO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE SEM A DEVIDA INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. INSUBSISTÊNCIA. QUESTÃO EMINENTEMENTE DE DIREITO. PROVA DOCUMENTAL, CONSISTENTE NA MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL, SUFICIENTE PARA O DESLINDE DA CAUSA. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE OUTRAS PROVAS. AFASTADA PRELIMINAR. MÉRITO. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO (ART. 92, §§ 3º, 4º E 5º, DO ESTATUTO DA TERRA, E ART. 45, 46 E 47 DO DECRETO N. 59.566/1966). ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIROS SEM NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DOS ARRENDATÁRIOS. POSTERIOR DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO (DISTRATO), COM O RETORNO DO BEM AO PATRIMÔNIO DO PRÓPRIO ARRENDADOR, ANTES DA PROPOSITURA DA AÇÃO. MANIFESTA AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL DOS AUTORES. PRETENSÃO DE EXERCER O DIREITO DE PREEMPÇÃO QUE PRESSUPÕE A EXISTÊNCIA DE UMA ALIENAÇÃO VÁLIDA A TERCEIRO. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO QUE CULMINA NO RETORNO AO STATUS QUO ANTE, TORNANDO INÓCUA A TUTELA JURISDICIONAL BUSCADA NA AÇÃO DE PREEMPÇÃO E ADJUDICAÇÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS. (e-STJ, fl. 205)*

Documento eletrônico VDA59376576 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:25
Código de Controle do Documento: 719aa906-8955-48f0-a674-706488a0e69f

Os embargos de declaração de ANA MARIA e NELSON foram rejeitados (e-STJ, fls. 214 - 216).

Nas razões do agravo, ANA MARIA e NELSON sustentaram a não incidência dos óbices aplicados na decisão de inadmissão, defendendo **(1)** o afastamento da Súmula 284/STF, por estar suficientemente delimitada a alegada violação dos arts. 355 e 357 do CPC; **(2)** a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, ao argumento de que a controvérsia versa sobre questão de direito probatório relacionada ao art. 371 do CPC, sem necessidade de reexame do conjunto fático-probatório; e **(3)** a existência de prequestionamento dos arts. 9º e 10 do CPC e 215 e 472 do CC, com afastamento dos óbices das Súmulas 211/STJ e 282/STF, aplicada por analogia (e-STJ, fls. 269 - 275).

Houve apresentação de contraminuta por KARINE PERIN BALDO, LUIS FERNANDO HOLZ e MAICON JÚNIOR BALDO (KARINE e outros), pugnando pela manutenção dos óbices sumulares e o desprovimento do agravo (e-STJ, fls. 276 - 285).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ANA MARIA e NELSON apontaram **(1)** violação dos arts. 9º, 10, 355 e 357 do CPC, por julgamento antecipado sem prévio saneamento do processo e sem oportunizar às partes a especificação das provas a produzir, caracterizando decisão surpresa e cerceamento de defesa; **(2)** violação dos arts. 371 do CPC e 215 e 472 do CC, ao se inferir o desfazimento do negócio jurídico exclusivamente a partir dos assentamentos da matrícula imobiliária, sem exame da escritura pública correspondente e sem observância da forma legal exigida para o distrato; e **(3)** violação dos arts. 92, §§ 3º a 5º, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e 45 a 47 do Decreto nº 59.566/1966, sustentando que a alienação inicial do imóvel sem prévia notificação dos arrendatários consumou o direito de preempção, sendo juridicamente irrelevante o posterior retorno do bem ao patrimônio do alienante antes do ajuizamento da ação (e-STJ, fls. 224 - 244).

Houve apresentação de contrarrazões por KARINE e outros, pugnando pela incidência das Súmulas 7/STJ, 211/STJ e 284/STF, pela inexistência de negativa de prestação jurisdicional e pela manutenção do acórdão estadual (e-STJ, fls. 250 - 263).

Documento eletrônico VDA59376576 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:25
Código de Controle do Documento: 719aa906-8955-48f0-a674-706488a0e69f

(1) Da regularidade do julgamento antecipado e da suficiência da prova registral

O Tribunal estadual concluiu que a controvérsia poderia ser solucionada mediante análise da documentação já produzida, reputando desnecessária a abertura de fase instrutória.

Assentou, ainda, que os elementos constantes da matrícula imobiliária e da cadeia registral eram suficientes para demonstrar que o imóvel havia retornado ao patrimônio do alienante antes da propositura da demanda.

Ao apreciar os embargos de declaração, consignou expressamente que a referência ao termo “distrato” não correspondia ao reconhecimento da existência de instrumento específico com essa denominação, mas à constatação de que o resultado jurídico relevante consistia no retorno da titularidade do imóvel ao proprietário originário antes do ajuizamento da ação.

A reforma dessas conclusões exigiria necessariamente reexaminar o conteúdo dos documentos que instruem os autos, especialmente a matrícula imobiliária e os atos registrais considerados pelo TJSC para concluir pelo retorno da titularidade do imóvel.

Também demandaria nova avaliação acerca da suficiência da prova documental e da necessidade de produção de outras provas.

Todavia, é firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que o reexame do conjunto fático-probatório dos autos é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

(2) Do alcance e eficácia do direito de preempção do arrendatário

O acórdão recorrido não afastou, em tese, a proteção conferida ao arrendatário rural pelos arts. 92, §§ 3º a 5º, da Lei nº 4.504/1964 e 45 a 47 do Decreto nº 59.566/1966.

Ao contrário.

Reconheceu que a discussão deveria ser examinada à luz da situação jurídica existente quando do ajuizamento da ação.

Nesse contexto, concluiu que a titularidade do imóvel já havia retornado ao patrimônio de LUIS FERNANDO antes da propositura da demanda e que inexistia terceiro adquirente quando ANA MARIA e NELSON ingressaram em juízo.

Documento eletrônico VDA59376576 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:25
Código de Controle do Documento: 719aa906-8955-48f0-a674-706488a0e69f

A partir dessas premissas, entendeu ausente interesse processual para o pedido de adjudicação formulado.

Tal conclusão não se mostra incompatível com a disciplina legal invocada. O direito de preempção assegura ao arrendatário a possibilidade de adquirir o imóvel alienado a terceiro em igualdade de condições. Entretanto, a tutela jurisdicional somente se justifica quando apta a produzir resultado útil e efetivo.

No caso concreto, o Tribunal estadual concluiu que a alienação inicialmente realizada não mais subsistia quando da propositura da ação e que inexistia terceiro adquirente cuja posição jurídica pudesse ser substituída por ANA MARIA e NELSON mediante adjudicação.

Desse modo, o acolhimento da tese recursal pressuporia afastar a premissa fática estabelecida pelas instâncias ordinárias acerca da inexistência de alienação eficaz a terceiro quando do ajuizamento da demanda. Tal providência esbarra, novamente, no óbice da Súmula 7/STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de KARINE PERIN BALDO, LUIS FERNANDO HOLZ e MAICON JUNIOR BALDO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA59376576 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:25
Código de Controle do Documento: 719aa906-8955-48f0-a674-706488a0e69f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.262.081 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0188653-3

Número de Origem:
50009631620238240084

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ANA MARIA PILATTI TONETTA
ADVOGADOS	: JOAO CARLOS DALMAGRO JUNIOR - SC019752
	GUILHERME NARDI NETO - SC035635
	JEAN CARLOS CARLESSO - SC033732
	GUILHERME CARLESSO - SC043906
AGRAVANTE	: NELSON TONETTA
ADVOGADOS	: JOAO CARLOS DALMAGRO JUNIOR - SC019752
	GUILHERME NARDI NETO - SC035635
	JEAN CARLOS CARLESSO - SC033732
	GUILHERME CARLESSO - SC043906
	DANIELA FONTANIVA - SC060367
	JOAO CARLOS DALMAGRO JUNIOR - DF078995
AGRAVADO	: KARINE PERIN BALDO
AGRAVADO	: LUIS FERNANDO HOLZ
AGRAVADO	: MAICON JUNIOR BALDO
ADVOGADOS	: SIMONE APARECIDA LORENCINI - SC020379
	LUANA MARA BRUN - SC050542

Documento eletrônico VDA59611105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:59:39
Código de Controle do Documento: ba497d6f-1fa2-4212-bf18-af2f7aec9dd9

AMANDA SPIRONELLO BOHNENBERGER - SC062101

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - TROCA OU PERMUTA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59611105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:59:39
Código de Controle do Documento: ba497d6f-1fa2-4212-bf18-af2f7aec9dd9